

Verslag van de vergadering van de stadsbouwmeester op 18 december 2025

Aanwezig (live/via Teams):

Dhr. ir. R.G. Knappers	Stadsbouwmeester Zoetermeer, voorzitter erfgoedcommissie
Mevr. drs. J. van Geest	Lid erfgoedcommissie, architectuurhistoricus
Dhr. ir. M. Enderman	Lid erfgoedcommissie, restauratie-architect
Mevr. drs. M. Panman	Secretaris stadsbouwmeester, adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer
Mevr. L. van Dijk	Ambtelijke ondersteuning stadsbouwmeester, gemeente Zoetermeer
Mevr. drs. A. Neuteboom	Adviseur erfgoed, gemeente Zoetermeer

13:00-13:30 uur

Naomigang 1

omschrijving:	Het plaatsen van een duofietsoverkapping bij Verpleeghuislocatie Rozentuin
zaaknummer:	2025-155505
welstandsgebied:	Woonwijk 11, Rokkeveen
welstandsniveau:	Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Niet akkoord**, strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen :

- De stadsbouwmeester adviseert negatief over het plan, omdat de architectuur van het gebouw erdoor negatief wordt beïnvloed. De ingreep is buitenproportioneel ten opzichte van de entree.
- Om de bewaren weg te nemen wordt geadviseerd de fietsoverkapping op een locatie bij de rechter zijgevel bij de nooduitgang te situeren. Dit kan parallel of dwars op de bestaande haag.



Bestaande situatie en te plaatsen overkapping
Bron: aanvraagdossier

13:30-14:00 uur

Rietveldplan 5

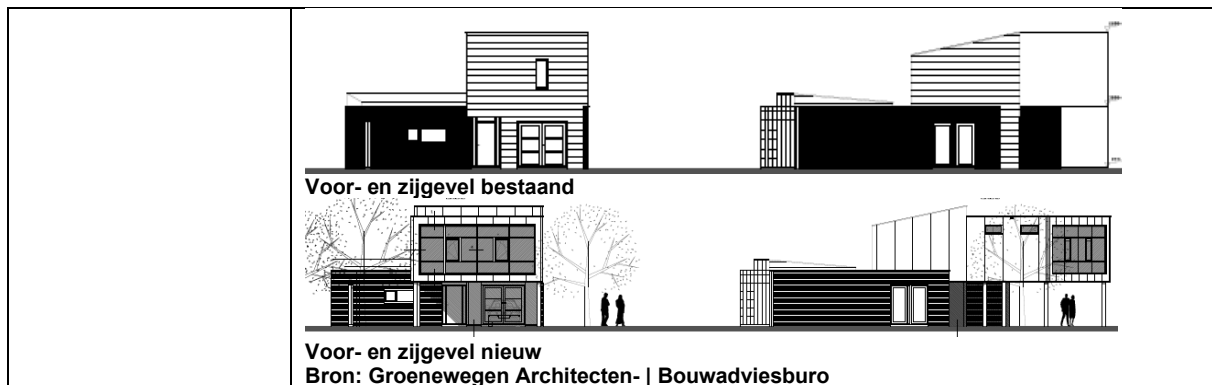
omschrijving: Het uitbouwen van de woning
zaaknummer: 2025-161822
welstandsgebied: Woonwijk 10, Noordhove
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Niet akkoord**, strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn onvoldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen :

- De stadsbouwmeester adviseert negatief over het voorliggend plan, omdat de uitbouw op de tweede bouwlaag onvoldoende ruimtelijke kwaliteit heeft. De uitbouw ligt direct aan de straat en sluit onvoldoende aan bij de hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van de buurt. Daarnaast past de uitbouw wat maat en schaal betreft onvoldoende bij de architectuur van de bestaande woning.
- De stadsbouwmeester adviseert een ontwerp aan te leveren dat meer recht doet aan de directe omgeving en heeft de volgende opmerkingen:
 1. De uitbouw op de tweede bouwlaag is zeer bepalend in het straatbeeld. De uitbouw volgt te letterlijk de golvende rooilijn. Geadviseerd wordt de voorgevelgevel in een minder scherpe en extreme hoek uit te voeren, meer in harmonie de overige uitbouwen op de eerste verdieping van naastliggende villa's.
 2. De materialisering is van mindere kwaliteit dan de bestaande. Verticale sandwichplaten direct aan de straatzijde, die het beeld domineren zijn niet gewenst in deze woonbuurt. Geadviseerd wordt een rijkere materialisering voor de gevel te gebruiken, in ieder geval van dezelfde kwaliteit als het bestaande zink en baksteen.
 3. De detaillering is van een laag niveau en onvoldoende aangegeven.
 4. Gevraagd wordt een 3D rendering of een maquette aan te leveren, omdat het plan zelf en in de omgeving niet goed te beoordelen is.



Erfgoedcommissie

Monumentenadvies

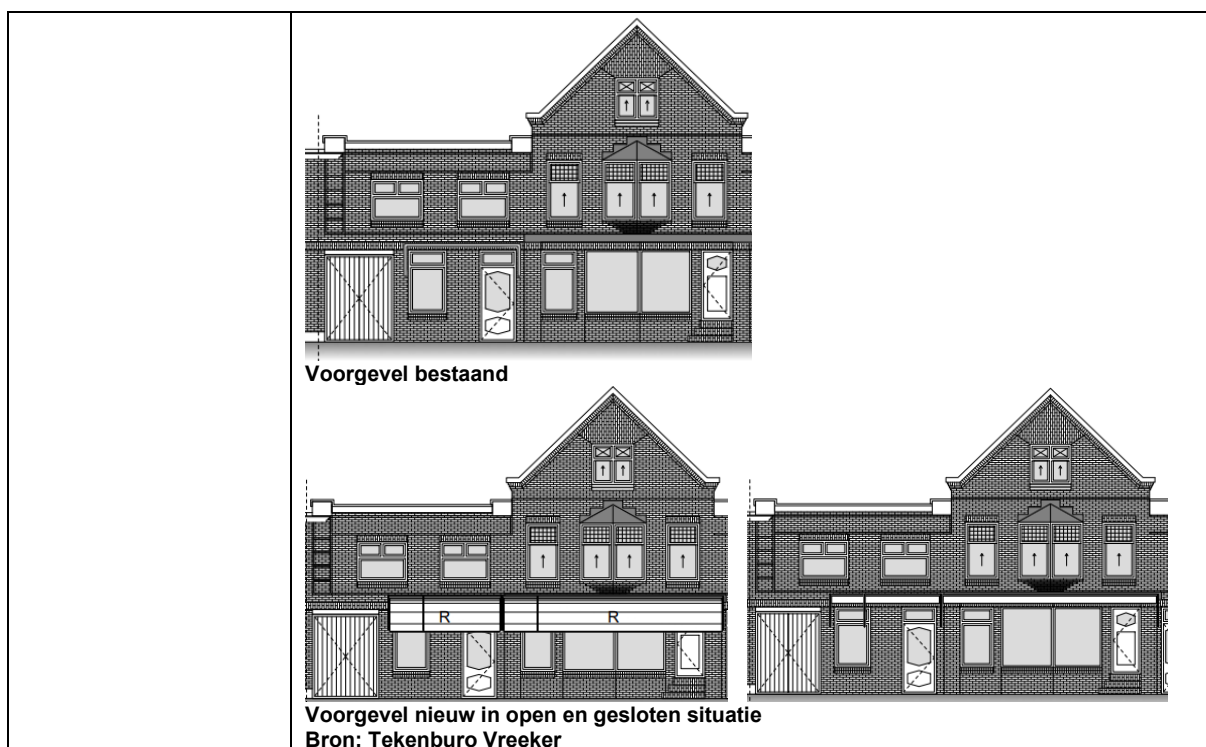
Dorpsstraat 67

omschrijving: Het legaliseren van het aanbrengen van markiezen aan de gevel van een winkelpand
zaaknummer: 2025-140144
welstandsgebied: 1, Historische kern
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk Monument
status gebied: Beschermd stadsgezicht

Conclusie : **Akkoord**, het bouwplan voldoet als voorgesteld aan de eisen van de gemeentelijke Erfgoedverordening, de Omgevingswet en het gemeentelijk beleid.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden voldoende gerespecteerd. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : De erfgoedcommissie adviseert positief over het plan, mede omdat de reclame op de markiezen is geplaatst.



Welstandsadvies

Dorpsstraat 67

omschrijving: Het legaliseren van het aanbrengen van markiezen aan de gevel van een winkelpand

zaaknummer: 2025-140144

welstandsgebied: 1, Historische kern

welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid

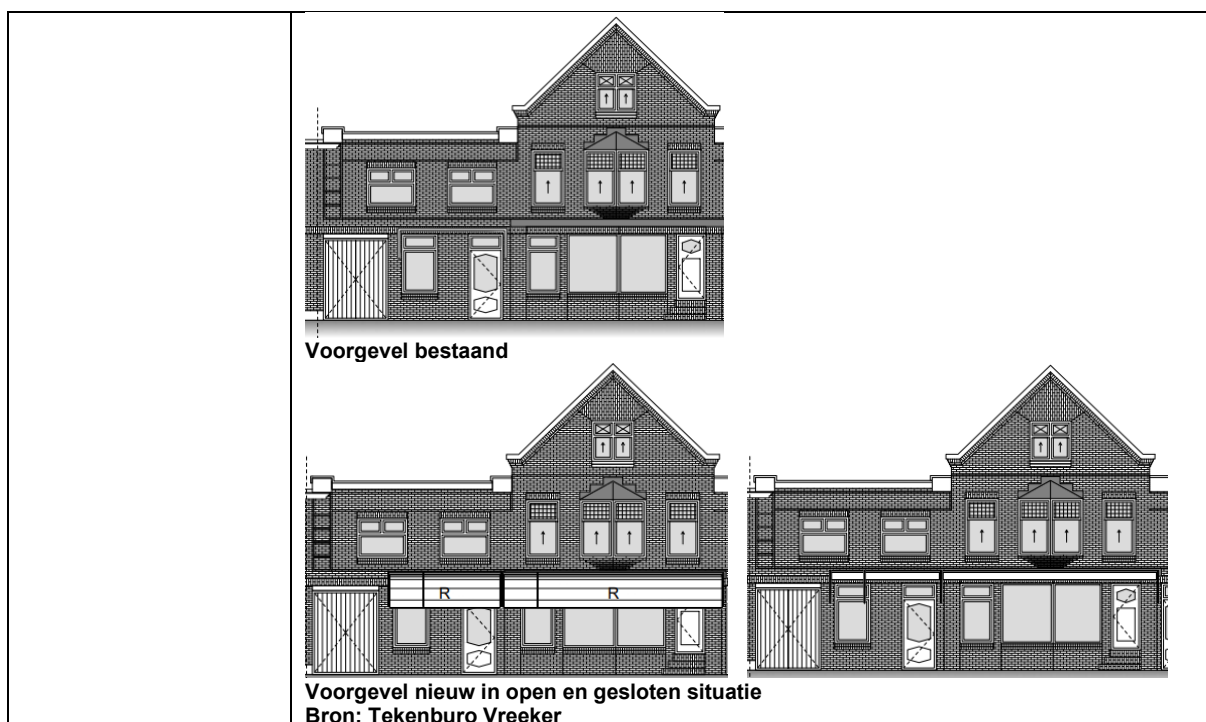
status pand: Gemeentelijk Monument

status gebied: Beschermd stadsgezicht

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.

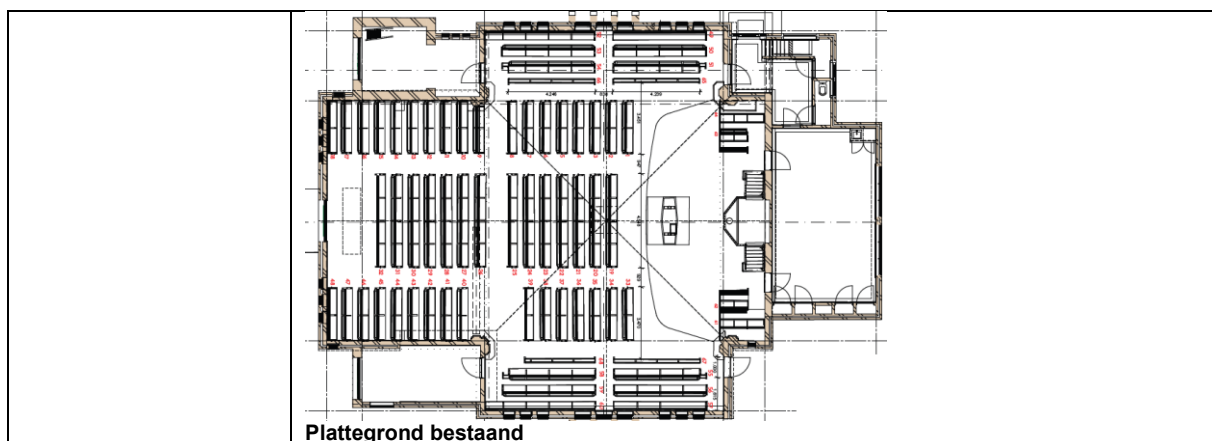


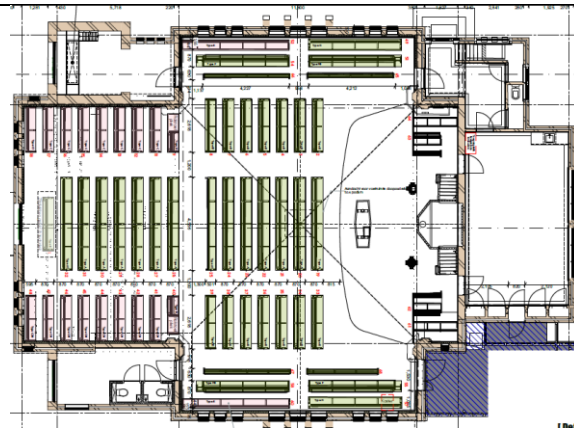
Monumentenadvies

Eerste Stationsstraat 86, de Pelgrimskerk

omschrijving: Het renoveren en verduurzamen van de Pelgrimskerk
zaaknummer: 2025-127338
welstandsgebied: Woonwijk 4, Dorp
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument

- Conclusie** : **Niet akkoord**, het bouwplan voldoet als voorgesteld aan de eisen van de gemeentelijke Erfgoedverordening, de Wabo en het gemeentelijk beleid.
- Motivering** : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De monumentale waarden worden voldoende gerespecteerd. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
- Opmerkingen** :
- Het plan is eerder behandeld in de erfgoedcommissie van 14-11-2025. De erfgoedcommissie heeft op 04-12-2025 een bezoek ter plekke gebracht.
 - De erfgoedcommissie heeft veel waardering voor de wijze waarop de opdrachtgever en de architect de opdracht hebben opgepakt en verder ontwikkeld.
 - Het ontwerp van het tussenlid naar het zalencentrum is akkoord.
 - Het plan is nog niet akkoord, omdat een aantal onderdelen nog onduidelijk zijn of gewijzigd moeten worden. Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:
 1. Isoleren vloer kerkzaal: tekening DO-606 is in principe akkoord als de spouw niet wordt geïsoleerd. Op tekening zal dit duidelijk moeten worden aangegeven. Ook ligt er een bewijslast dat deze oplossing voor de balkkoppen bouwfysisch goed gaat.
 2. Doorgang consistoriezaal-tussenlid: dit is een nieuw onderdeel. De erfgoedcommissie adviseert deze doorgang niet ter plaatse van de schouw te maken, maar in één van de kasten, waarbij de kastdeur behouden blijft. Geadviseerd wordt de schouw te herstellen c.q. reconstrueren.
 3. Kleurenschema consistoriezaal: de kleuren moeten consistent worden aangegeven. Duidelijk moet worden aangegeven dat de deurpanelen blank gelakt worden. Geadviseerd wordt voor de deuren en omlijstingen Rijks puur groen toe te passen.





Plattegrond nieuw
Bron: Kokon

Welstandsadvies

Eerste Stationsstraat 86, de Pelgrimskerk

omschrijving: Het renoveren en verduurzamen van de Pelgrimskerk
zaaknummer: 2025-127338
welstandsgebied: Woonwijk 4, Dorp
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid
status pand: Gemeentelijk monument

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen :
- Het plan is eerder behandeld in de erfgoedcommissie van 14-11-2025. De stadsbouwmeester heeft op 04-12-2025 een bezoek ter plekke gebracht.
- De stadsbouwmeester heeft veel waardering voor de wijze waarop de opdrachtgever en de architect de opdracht hebben opgepakt en verder ontwikkeld.
- Het ontwerp van het tussenlid naar het zalencentrum is akkoord.



Impressie nieuwe situatie
Bron: Kokon

Plannen behandeld zonder toelichting

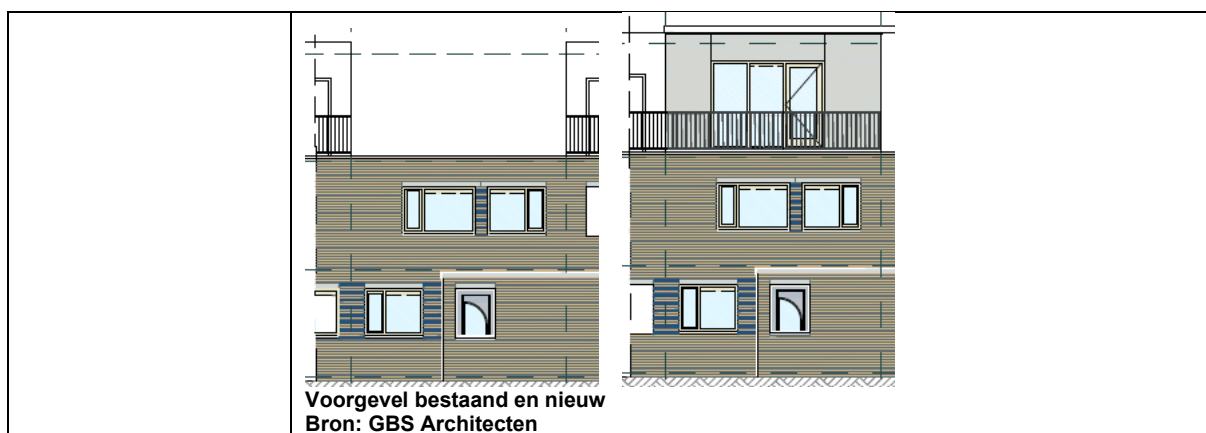
Ruimtebaan 225

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2025-154180
welstandsgebied: Woonwijk 10, Noordhove
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat deze opbouw goed aansluit op eerder gerealiseerde dakopbouwen.



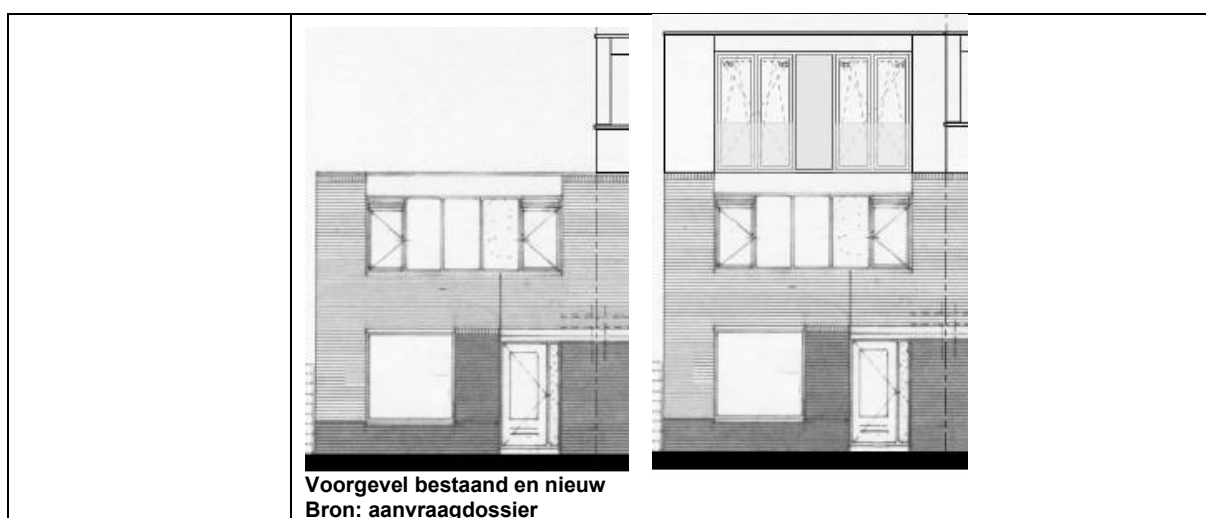
Rokkeveenseweg Zuid 173

omschrijving: Het plaatsen van een dakopbouw
zaaknummer: 2025-152865
welstandsgebied: Woonwijk 11, Rokkeveen
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : De stadsbouwmeester adviseert positief over het plan, omdat deze gelijk is aan het precedent op Rokkeveenseweg Zuid 175.



Beijerland 6

omschrijving:

zaaknummer:

welstandsgebied:

welstandsniveau:

status gebied:

Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning

2025-155367

Woonwijk 6, Meerzicht

Regulier welstandsbeleid

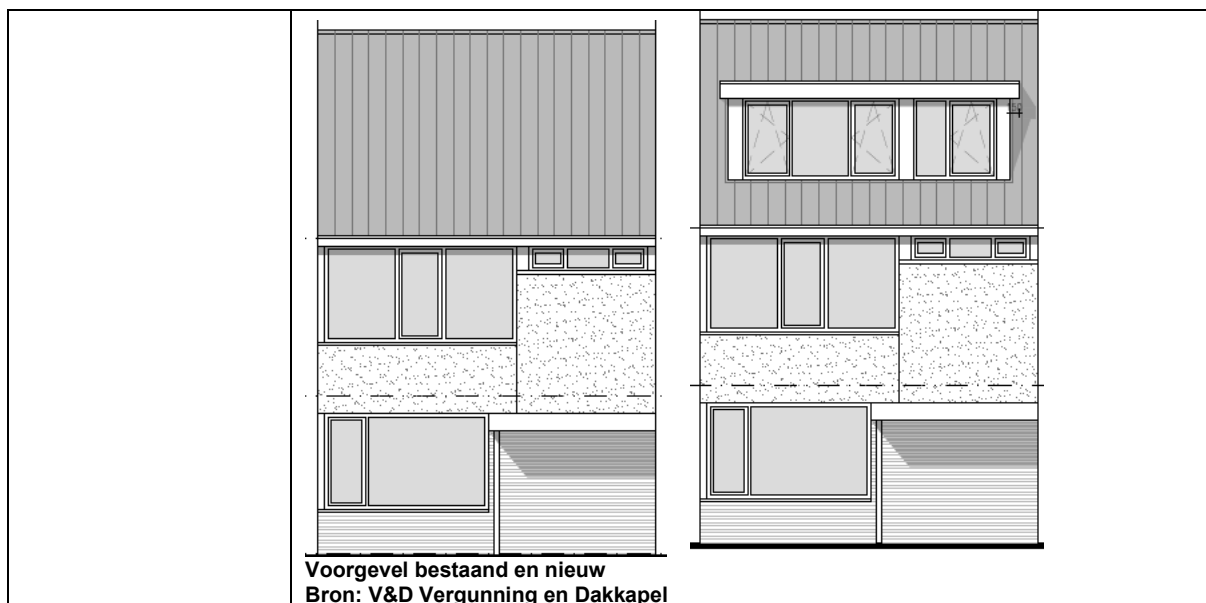
Cultuurhistorisch waardevol

Conclusie : **Niet akkoord**, strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van het door de raad vastgestelde dakkapellenbeleid.
De architectonische uitwerking is onvoldoende en het kleur- en materiaalgebruik zijn wel voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.
De dakkapel is te breed en te hoog ten opzichte van het dakvlak, de onderliggende gevelindeling en andere precedënten in de buurt. Daarnaast is het boeiboord te grof.

Opmerkingen : Om de bezwaren weg te nemen wordt geadviseerd:

1. de dakkapel niet breder te maken dan 70% van de breedte van het dakvlak, dit is $70\% \times 6000 \text{ mm} = 4200 \text{ mm}$;
2. de dakkapel niet hoger te maken dan 1550 mm en uit te lijnen met de aanwezige dakkapellen in het bouwblok. De vrije hoogte onder de dakkapel is dan 2100 mm;
3. Het boeiboord niet hoger uit te voeren dan 250 mm.



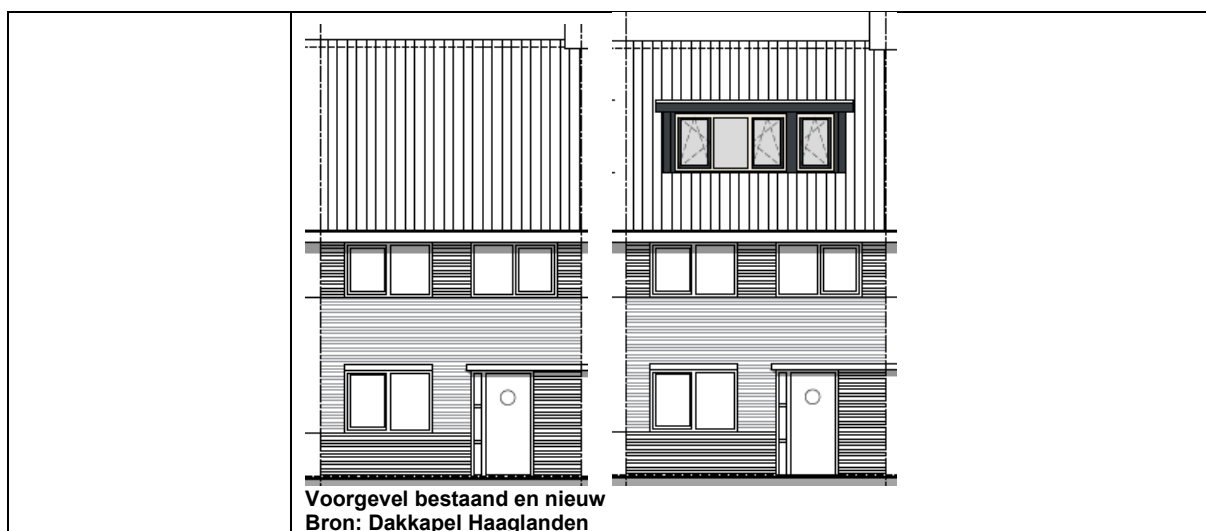
Natuursteenlaan 29

omschrijving: Het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak van de woning
zaaknummer: 2025-161950
welstandsgebied: Woonwijk 11, Rokkeveen
welstandsniveau: Regulier welstandsbeleid

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

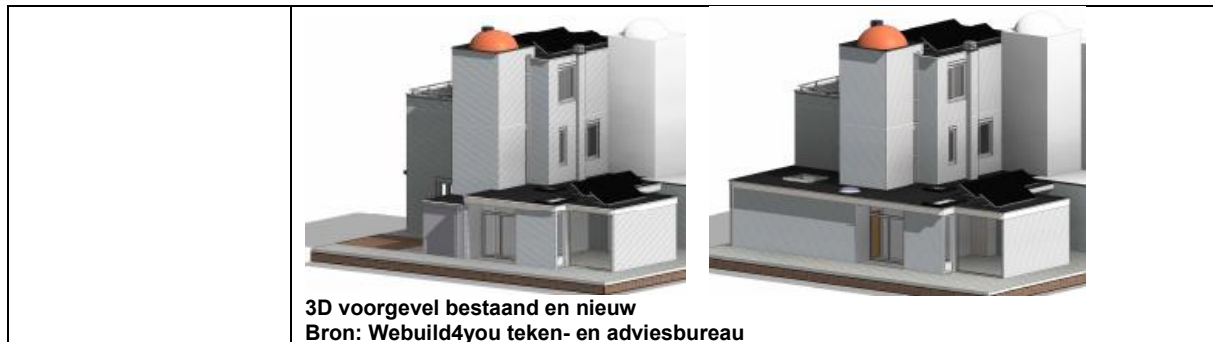
Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : Geen.



Kennemerland 29 – de planbehandeling is doorgeschoven naar de vergadering van 15-01-2026

omschrijving: Het uitbreiden van een woning en aanpassen hoofddraagconstructie
zaaknummer: 2025-155374
welstandsgebied: Woonwijk 6, Meerzicht
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status pand: Cultuurhistorisch waardevol
status gebied: Beschermd stadsgezicht (de koepeltjesbuurt)



Meerpolder 34

omschrijving: Het bouwen van een bedrijfswoning
zaaknummer: 2023-142791
welstandsgebied: 16, polders
welstandsniveau: Intensief welstandsbeleid
status gebied: Beschermd stadsgezicht

Conclusie : **Akkoord**, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering : Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de bestaande woning en de omgeving.

Opmerkingen : Het plan is informeel behandeld in de vergadering van de stadsbouwmeester van 04-09-2025.

